

## Sachstand Bebauungsplan Nr. 179B Potenburg Südwest / Einrichtungshaus

### Gliederung:

1. Ausgangssituation
2. Bauleitplanung (Erläuterung LROP)
3. Übersicht Verfahrensstand
4. Plangebiet
5. Meilensteine

### **1. Ausgangssituation**

Eine Ausschreibung der Fläche (siehe Plangebiet Pkt.4) bei GGS (2017) hat den aufgeführten Vorhabenträger (XXXL Lutz) als einzigen Interessenten ergeben.

Der Investor plant die Ansiedlung von zwei Möbelmärkten

- XXXLutz (ca. Verkaufsfläche (VKF) 26.040 m<sup>2</sup>)
- und Mömax (VKF 8.000 m<sup>2</sup>).
- Die Randsortimente (Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat, Leuchten, Heimtextilien) umfassen eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 2.847 m<sup>2</sup>.
- Davon zentrenrelevante Sortimente: Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Hausrat, Leuchten und Heimtextilien (EHK 2019).

Im Einzelnen:

#### **Mömax:**

<u>Hauptsortiment</u>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Möbel	6.313
Teppich+ Bodenbeläge	300
Tapete, Baumarkt	280
<b>Summe Hauptsortiment</b>	<b>6.893</b>
<u>Randsortiment (zentrenrelevant)</u>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
GPK +Hausrat	482
Heimtextil →derzeit innenstadtrelevantes Sortiment gem. EHK	243
Vorhang	75
Leuchten →derzeit innenstadtrelevantes Sortiment gem. EHK	307
<b>Summe Randsortiment</b>	<b>1.107</b>

<b>Summe Mömax: Verkaufsfläche Gesamt</b>	<b>8.000</b>
---	--------------

### **XXXL Vollsortimentsmöbelhaus:**

<i>Hauptsortiment</i>	<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>
Möbel	23.196
Teppich+ Bodenbeläge	784
Tapete, Baumarkt	300
<b>Summe Hauptsortiment</b>	<b>24.280</b>
<i>Randsortiment (zentrenrelevant)</i>	<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>
GPK +Hausrat	441
Heimtextil →derzeit innenstadtrelevantes Sortiment gem. EHK	243
Vorhang	116
Leuchten →derzeit innenstadtrelevantes Sortiment gem. EHK	960
<b>Summe Randsortiment</b>	<b>1760</b>

<b>Summe XXXL: Verkaufsfläche Gesamt</b>	<b>26.040</b>
--	---------------

<b><u>Verkaufsfläche (VKF) →SUMME BEIDER HÄUSER mömax + XXXL</u></b> <b>Hauptsortimente: = 31.173 m<sup>2</sup>VKF</b> <b>Randsortimente: = 2.867 m<sup>2</sup>VKF</b>  <b>Gesamtverkaufsfläche: 34.040 m<sup>2</sup> VKF</b>
---

## **2. Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt und der Bebauungsplan kann hieraus entwickelt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.179B Potenburg Südwest (Sondergebiet Möbel) wurde jeweils von den Bauleitplanverfahren 179 und später auch vom 179A abgekoppelt.

Im Rahmen des Verfahrens zum BP 179 wurde deutlich, dass das „Einzelhandelskonzept Wilhelmshaven 2014 (EHK 2014)“ angepasst werden musste, um das Ansiedlungsvorhaben realisieren zu können. Die Vorgaben des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms (LROP) 2017 stehen aufgrund der zentrenrelevanten Randsortimente der Planung entgegen. Daher wurde das EHK fortgeschrieben und im September 2019 zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Ziel** der **2. Fortschreibung EHK** war u.a. die Anpassung der „Wilhelmshavener zentrenrelevanten Sortimente“ an den ermittelten Bestand innerhalb der bestehenden Zentren:

→ Verkaufsflächenanteile von = 20 % und kleiner 20% in den Zentralen Versorgungsbereichen, **sollten nicht als zentrenrelevant** eingestuft werden. Die Auswertung der Anteile hat ergeben:

- Heimtextilien = 20%
- Leuchten + Lampen = 2%

Das **Ergebnis** der Fortschreibung (Beschluss „EHK 2019“ Vorl.94/2019 vom 25.09.2019), **hat nicht dazu geführt, die Rahmenbedingungen für eine Ansiedlung der Einrichtungshäuser zu schaffen. HEIMTEXTILIEN und LAMPEN/LEUCHTEN bleiben weiterhin ZENTRENRELEVANT.**

#### Erläuterung LROP - Einzelhandel

Das **Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms (LROP) 2017** gibt strikte **Regelungen** vor, dass **zentrenrelevante Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche** und **absolut maximal 800 m<sup>2</sup>** betragen dürfen. Für die Vorhaben mit einer **Gesamtverkaufsfläche von ca. 34.000 m<sup>2</sup>** ist die **absolute Größe** und **Begrenzung auf 800 m<sup>2</sup>** nicht umsetzbar. Zu den zentrenrelevanten Randsortimenten der geplanten Ansiedlung gehören: Glas/Porzellan/Hausrat, Leuchten und Heimtextilien (s.o.).

Die Arbeitshilfe „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP zeigt einen Lösungsweg auf, wie die geplante Ansiedlung als „**Einzelfall**“ umgesetzt werden kann. D.h. es muss ein gesondertes Verfahren (*als Regionales Einzelhandelskonzept*) durchgeführt werden, dass die Raumverträglichkeit dieser Ansiedlung aufzeigt und darlegt, dass mit dem Vorhaben Versorgungslücken ausgeglichen werden können. Mit diesem Verfahren ist keine Anpassung der Wilhelmshavener Sortimentsliste erforderlich und **die Abweichungen vom EHK sind auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 179B beschränkt.**

**Eine Fortschreibung des EHK als „Regionales Einzelhandels-Teilkonzept (REHK)“ –bezogen auf das Sortiment Möbel ist für die Realisierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 179B erforderlich !!!**

### **3. Übersicht Verfahrensstand:**

<b>Verfahrenschritt</b>	<b>Datum</b>	<b>Bemerkung</b>
Aufstellungsbeschluss BP 179B	25.09.2019	Gleichzeitiger Beschluss EHK WHV 2019
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	29.10. bis 11.11.2013	Wurde im Rahmen zum BP 179 durchgeführt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	12.03. bis 16.04.2018	Wurde im Rahmen zum BP 179 durchgeführt
Entscheidung VV	31.08.2020	Weiterführung der Planung: Kommunikation / Beteiligungsverfahren
<b>Abstimmung Vorhabenträger und Vorstellung im APB</b>	<b>II / 2022</b>	<b>Klärung, ob Vorhaben politisch mitgetragen wird</b>
<b>Arbeitsschritte vor dem Entwurf</b>		<b>REHK, Teilfortschreibung Möbel und Moderationsverfahren Einzelhandelskooperation Ost-Friesland</b>
Entwurfsbeschluss		
Öffentliche Auslegung		
Abwägung / Satzungsbeschluss		

Verfahrenschritt	Datum	Bemerkung
Ausfertigung Urkunde / Rechtskraft		

#### 4. Plangebiet



Ausschnitt: „Städtebaulicher Entwurf der Ursprungsplanung - Bebauungsplan Nr.179 Potenburg“ (**Entwurfstand 2015** (Vorlage 1/2016) – Geltungsbereich einschließlich der Flächen nördl. der B210 . Ein Investor war zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt)



## 5. Meilensteine

Im Zuge der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens, ist die Anpassung des An siedlungsvorhabens mit den Planungszielen und -vorgaben des LROP und des EHK WHV 2019 sowie ein Moderationsverfahren „Regionale Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ erforderlich. Daher wird eine Fortschreibung des EHK als „Teilfortschreibung Regionales EHK – Möbel (REHK)“ notwendig.

### Nächste ARBEITSSCHRITTE:

✓ = erledigt

Arbeitsschritte	Zeitschiene	Bemerkung
REHK - Möbel	unbestimmt, Variablen	Abstimmung ARL ✓, Angebote ✓, Kostenregelung mit GGS- Investor, Vergabe
REHK Angebote	III. Quartal 2020 ✓	<b>v. Dr Lademann &amp; Partner, CIMA, GMA (Okt. 2020 ca. 20.000 – 27.000 €)</b> →Aktualität nachfragen
<b>Vorabstimmung APB</b>	II. Quartal 2022	<b>Vorstellung unter MuA</b>
*Kostenbeteiligung Vorhabenträger		nur bei gleichzeitiger Verhandlung zum Grundstückskauf (Kosten, Erschließungskosten) <b>Beteiligung GGS/BGGS</b>
*Beteiligungsverfahren REHK – Möbel	s. o.	Führt der Gutachter durch. Erstellung des BP Entwurfes nach Vorlage der Grundlagen (REHK)
*Moderationsverfahren	s.o.	Beteiligung der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland und Abstimmung
Entwurfsbeschluss	2 Monate	Auf der Grundlage des REHK Möbel Beteiligungsverfahrens
Öffentliche Auslegung	6 Wochen	1 Monat zuzgl. Veröffentlichung
Abwägung / Satzungsbeschluss	Ca. 2 Monate	1 Monat Bearbeitungszeit, 4-6 Wochen → Anmeldung bis Ratssitzung
Ausfertigung Urkunde / Rechtskraft	1 Monat	

\*Information APB

Dirks